

Deggendorf

# Einfamilienhaus in ruhiger und zentrumsnaher Lage

CODE DU BIEN: 26129016



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 958 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26129016</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 154 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1974</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1935</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>255.80 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1966</b>

CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Une première impression**

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten durch Sanierung und Umbau das neue Zuhause zu gestalten.

Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 958 m<sup>2</sup>. Eine Besonderheit ist der idyllische Bachlauf, welcher direkt durch das Grundstück führt und eine besondere Atmosphäre schafft.

Laut den Plänen liegt das Ursprungsbaujahr des Hauses um 1935. In den Jahren 1966 und 1974 wurde die Immobilie erweitert, wodurch zusätzliche Wohnfläche entstand und das Raumangebot vergrößert wurde. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Der derzeitige Zustand der Immobilie ist als sanierungsbedürftig einzustufen, sodass sich hier viel Potenzial für eigene Gestaltungsideen bietet.

Die Zentralheizung wurde im Jahr 2004 erneuert.

Das Grundstück mit seinem natürlichen Bachlauf bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Freien – sei es für Freizeit, Hobby oder Gartenprojekte. Da es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt, spricht dieses Angebot vor allem Interessenten an, die Freude daran haben, Wohnraum nach ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten und das Potenzial eines Hauses aus älteren Baujahren zu erkennen.

Die Erweiterungen aus den Jahren 1966 und 1974 sowie die Grundstruktur aus den 1930er Jahren verleihen dem Haus einen eigenen Charakter und bieten eine reizvolle Grundlage für kreative Gestaltungsideen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Überzeugen Sie sich vor Ort von der Lage und dem Potenzial dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Détails des commodités**

- teilweise unterkellert
- Pkw Garage
- Zentralheizung aus 2004
- Balkon und Terrasse
- Geräteschuppen
- Dachgeschoss ausgebaut
- Steinkeller im Garten
- Garten mit Bachlauf

**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit wenig Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens sind nur wenige hundert Meter entfernt.**

**Dank der innerstädtischen, aber doch ruhigen Lage ist hier eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen in Verbindung mit guter Infrastruktur möglich.**

**Die Verkehrsanbindung zur Autobahn ist ebenfalls gut und in nur wenigen Minuten Fahrzeit gegeben.**

**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Plus d'informations**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Stefan Fischer**

---

**Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf**  
**Tel.: +49 991 - 38 31 897 0**  
**E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**